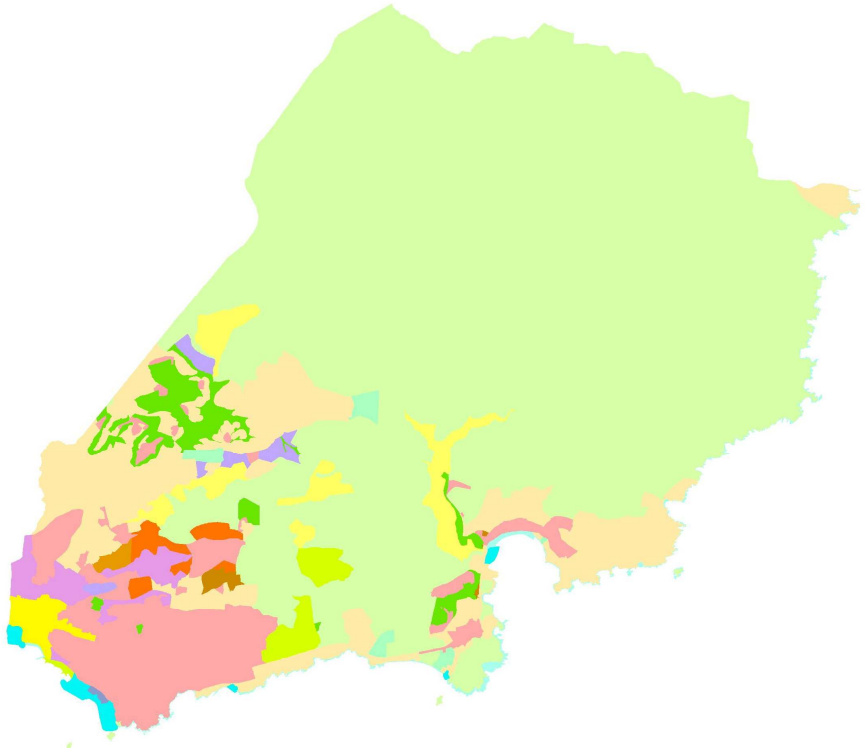
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département du Var

Commune de SAINT-RAPHAEL



2

Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Révision prescrite le 23 juin 2008
PLU arrêté le 27 octobre 2011
PLU approuvé le 28 juin 2012

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

INTRODUCTION AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 2

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - MODE D'EMPLOI 3

Le P.A.D.D. : portée et contenu 3
Le contexte initial 3

LE CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 5

LE PATRIMOINE COMME VECTEUR DE L'IDENTITE COMMUNALE 7

Rapprocher la ville de ses grands espaces naturels 7
Proteger les caractéristiques de la littoralite 9
Protéger et transmettre le patrimoine paysager 10
Promouvoir la qualité des espaces publics 10

CHOISIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET SOLIDAIRE 11

PASSER DU CENTRE VILLE AU CENTRE URBAIN 13

INTRODUCTION AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - MODE D'EMPLOI

LE P.A.D.D. : PORTEE ET CONTENU

Nouvelle pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision peut être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, traduisant l'engagement de la commune.

Réglementé par les articles L. 123-1 et R 123-3 du Code de l'urbanisme, "le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (…)".
Ces orientations doivent aborder les trois thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

1) le respect du principe d'équilibre :
* entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé d'une part,
* préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.

2) le maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale :
* en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements,
* en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3) une utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant :
* la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
* la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
* la réduction des nuisances sonores,
* la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
* la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :
"l'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientations d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune en particulier, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagements, il pourra être très court".

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. Le document "orientations d'aménagement"et le règlement d'urbanisme doivent néanmoins être cohérents avec celui-ci.

LE CONTEXTE INITIAL

L'ensemble des analyses et des phases de concertation préalables à la réalisation de ce document a permis de dégager trois grands axes de problématiques pour le développement communal.

1) un cadre de vie exceptionnel mais fragile

SAINT-RAPHAEL se caractérise par la forte valeur symbolique et identitaire de son patrimoine, principale richesse communale. La qualité et l'originalité des espaces naturels et des ensembles résidentiels balnéaires composent l'attractivité de la commune, qu'elle soit touristique, économique ou résidentielle. Ces éléments du cadre de vie doivent être aujourd'hui protégés eu égard :
- à la forte sensibilité environnementale des espaces naturels, tant le littoral que le massif de l'Estérel, soumis à une fréquentation intensive qui menace leurs équilibres,
- à la croissance démographique et urbaine soutenue à l'origine d'une forte pression immobilière et foncière qui bouleverse l'existant et pourrait conduire à une banalisation des espaces urbanisés.

2) des fonctions urbaines partagées autour d'un centre ville affirmé

A l'échelle de la ville, et plus encore de l'agglomération de FREJUS-SAINT-RAPHAEL, se distinguent des quartiers et des secteurs qui assurent la juste répartition des fonctions et le bon fonctionnement de l'ensemble. Des espaces insérés dans la ville sont devenus des espaces d'activités et les quartiers disposent de petites centralités favorables à la vie de proximité et au lien social. Cette mixité urbaine partagée, facteur d'équilibre, n'a pas entravé le développement d'un centre ville fort et attractif, espace fédérateur du développement communal. Cette dualité entre quartiers dynamiques et centre ville rayonnant participe à la qualité du cadre de vie communal. Elle devra être conservée et affirmée dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

3) un développement urbain limité et des équilibres sociaux à maintenir

La pénurie foncière et immobilière, sur un territoire urbanisé aujourd'hui limité et déjà densifié, pèse sur les capacités à répondre de manière satisfaisante à tous les besoins en logements des habitants. Loger les actifs, appuyer la réalisation de logements aidés, ou encourager l'accroissement du parc résidentiel annuel devront permettre de conserver la mixité sociale au sein de la commune.

LA REVISION GENERALE DU PLU

Saint-Raphaël a été l'une des premières communes du Var à approuver son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en 2005.
Elle poursuit aujourd'hui cette dynamique de projet en révisant son document pour l'adapter aux défis locaux et nationaux notamment en matière de production de logements et de performance environnementale.

Trois objectifs majeurs sous-tendent la révision générale du P.L.U. :

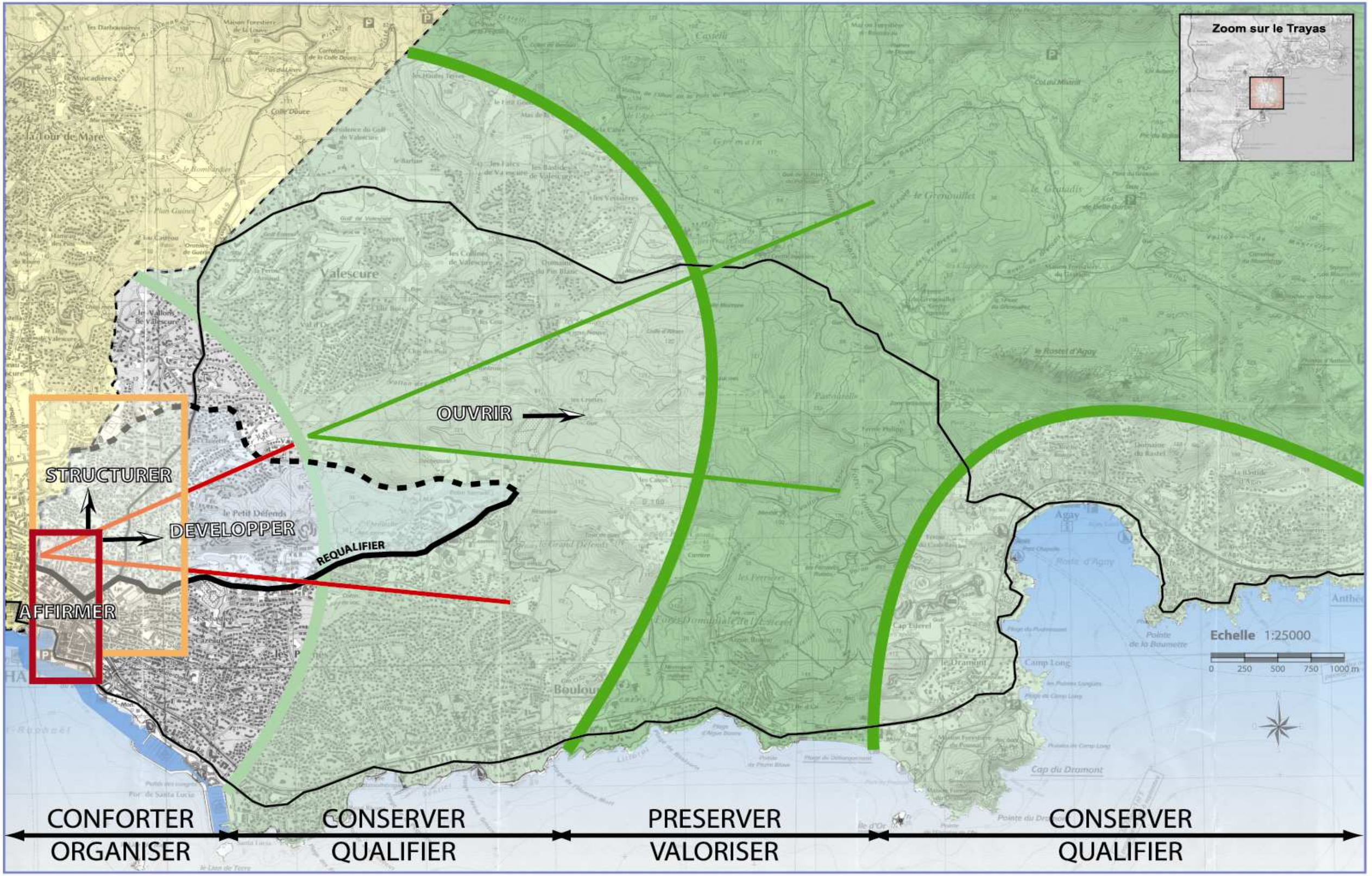
- La Commune souhaite poursuivre son effort en matière de **production de logements**. Dans le respect de l'objectif de mixité urbaine et sociale des Lois S.R.U. et U.H., il sera réalisé dans le cadre du **repositionnement** de certains secteurs (Nord Est d'Eplison I, changement de destination des zones UE à usage d'activités sur les Boulevards Baudino et Jean Moulin ainsi qu'à Agay) et dans le **développement** des secteurs à enjeux (secteurs Montrouge et Baudino, Aspé, Jean Moulin, Petit Défends), des opérations mixtes de logements à destination de la population résidente, dans un souci d'égal accès au logement pour tous.

- La Commune souhaite également poursuivre la **requalification de la façade littorale** avec pour objectif de faire de Saint-Raphaël, le 'Port de Croisière de la Méditerranée'... et maintenir le dynamisme économique et l'attractivité de son centre-ville.

- La Commune souhaite enfin s'inscrire dans une **démarche forte de développement durable** à travers les procédures d'Evaluation Environnementale du P.L.U. et d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (notamment dans la conception des futures opérations urbaines programmées).

LE CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



LE PATRIMOINE COMME VECTEUR DE L'IDENTITE COMMUNALE

RAPPROCHER LA VILLE DE SES GRANDS ESPACES NATURELS

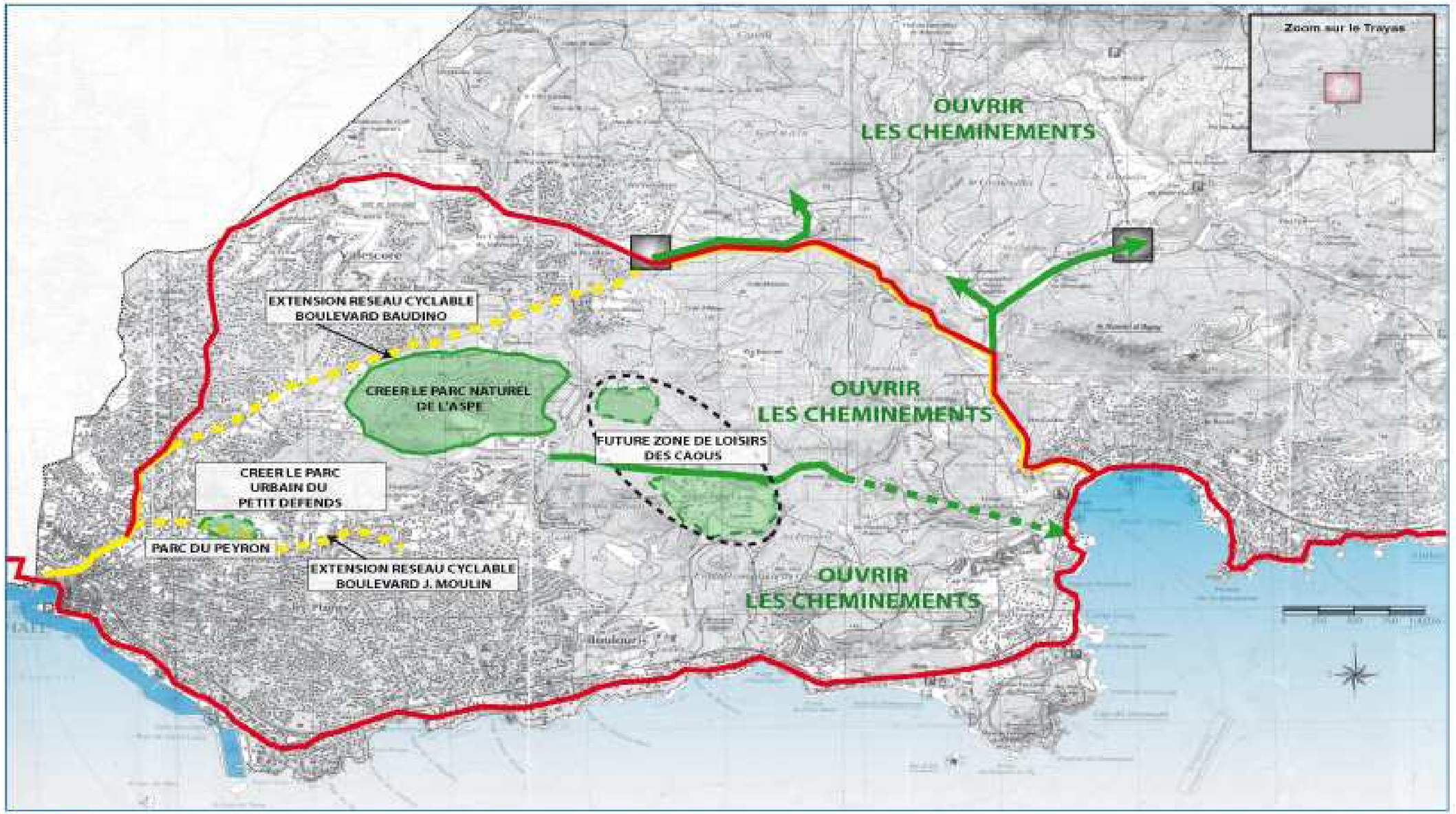
Rappel – constat du diagnostic

La protection, la mise en valeur et la transmission du patrimoine communal dans ses dimensions naturelles et humaines forment les bases du projet d'aménagement de SAINT-RAPHAEL.

Facteur de son identité et de son image positive, la préservation du patrimoine est une assurance de maintien de l'attractivité du cadre de vie.

Objectif retenu	*Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable*
VALORISER LA PRESENCE DE L'ESTEREL	La Commune a engagé une réflexion d'ensemble sur l'avenir de ce massif soumis à une fréquentation croissante et constante, témoin de son rôle de poumon vert régional de cette partie Ouest de l'Aire Urbaine Azuréenne. Cette réflexion sur le positionnement du massif, qui s'inscrit dans la double perspective protection-valorisation, dépasse le seul cadre communal et rassemble l'ensemble des communes du bassin de l'Estérel (Var et Alpes Maritimes) dans une nouvelle démarche de projet de territoire, moteur de nouvelles solidarités territoriales pour SAINT RAPHAËL. ***1) OUVRIR L'ESTEREL SUR LA VILLE*** Les accroches entre la zone agglomérée et le massif de l'Estérel doivent faire l'objet d'une attention particulière de façon à faciliter les accès à la vaste zone naturelle. Des espaces d'accès intégrés au paysage et à faible impact environnemental pourront être aménagés à la lisière du massif afin de faciliter et baliser les entrées de l'Estérel. Ces portes d'accueil dotées d'aires de stationnement pourront recevoir des installations légères pour l'information au public (les caractéristiques de l'écosystème, le risque incendie, les itinéraires de promenades, les espaces protégés). Cette ouverture vers l'Estérel pose le problème de son accessibilité et de la compatibilité entre le déplacement automobile et les exigences de protection. L'accessibilité en mode doux sera désormais privilégiée par la constitution de liaisons vertes reliant la ville à son massif, la promotion du train, la maîtrise de la capacité de stationnement et des possibilités de circulation dans l'espace naturel. ***2) DEVELOPPER LES PRATIQUES ET LES ACTIVITES TOURISTIQUES ANNUELLES*** En respect avec la réglementation du site classé de l'Estérel, la Commune pourra engager le développement d'activités touristiques conformes à la sensibilité paysagère du site. De nouveaux itinéraires mériteront d'être balisés, des signalétiques pourront être installées ainsi que des aménagements permettant le développement des pratiques d'observation et de connaissance de la faune et de la flore de la forêt méditerranéenne. ***3) FAVORISER LA REPRISE AGRICOLE*** Le réengagement des activités agricoles dans l'Estérel, notamment à partir des pratiques pastorales, favorisera une meilleure gestion et observation du massif (réduction du risque incendie, lutte contre l'enrésinement…) et permettra de répondre aux demandes foncières futures des jeunes agriculteurs. Dans ce cadre, la Commune retient comme un enjeu fort le maintien des activités agricoles dans l'Estérel en prolongeant le classement de toutes les zones agricoles existantes dans le P.L.U. en vigueur. ***4) CREER DE NOUVEAUX ESPACES VERTS URBAINS*** Les avancées du massif de l'Estérel dans la zone agglomérée sont un atout important pour la qualité du cadre de vie. Dans le respect de la législation applicable et de la sensibilité des écosystèmes, le projet communal se propose d'ouvrir ces espaces à la population dans l'optique d'espaces d'agrément et de détente. Dans ce cadre, deux premiers sites ont été retenus : - le massif du Petit Défend et le massif de l'Aspé sont appelés à devenir des parcs naturels environnementaux avec l'aménagement de petites aires d'accueil, de sentiers de découverte et d'espaces de quiétude, - le massif du Grand Défends et les carrières des Caous seront également ouverts au public en profitant notamment de la voie d'accès de la RD 100. Le projet de reconversion des carrières des Caous devra ainsi s'inscrire dans une logique d'aire d'agrément et de loisirs.

Rapprocher la ville de ses grands espaces naturels



PROTEGER LES CARACTERISTIQUES DE LA LITTORALITE

B) PREVENIR LA BANALISATION DU PAYSAGE LITTORAL ET DE L'IDENTITE BALNEAIRE	***I) GERER LES ACCES AU LITTORAL*** Le poids du trafic automobile rend difficile les accès au bord de mer (plages, corniches et criques) lors des longs week-ends et de la saison estivale. Le projet de développement communal engage des actions complémentaires pour réduire ces nuisances et promouvoir des solutions alternatives crédibles : - la promotion du train comme moyen de déplacement entre la ville, les plages et les sites de bord de mer (centre ville, Boulouris, Dramont, Agay, Anthéor) - le développement des modes doux pour se rendre sur les sites. ***2) POURSUIVRE LE CHEMINEMENT COTIER*** La réalisation du cheminement côtier sera poursuivie de façon à achever l'itinéraire projeté entre le port de Santa Lucia et la pointe de la Baumette mettant en valeur le site et les espaces littoraux de SAINT RAPHAËL. ***3) VALORISER LE VIEUX PORT*** La requalification du vieux port a été engagée avec comme première opération la restructuration du parking Bonaparte. Ce nouvel équipement permet de faciliter l'accessibilité au centre et aux plages afin de proposer un grand espace public autour du nouveau jardin. Dans cette continuité, la Commune privilégie l'embellissement de la façade urbaine du port en favorisant la qualité architecturale des devantures commerciales sur les cours Jean Bart, le Quai Albert 1er et La Promenade René Coty au moyen de prescriptions détaillées. La ville de SAINT RAPHAEL s'est engagée dans une politique de gestion de la plaisance sur le littoral communal et soutient une série d'études et d'opérations pour améliorer l'accueil de petites et moyennes embarcations et de la grande plaisance. Elle souhaite également restaurer et aménager le vieux port de SAINT RAPHAEL afin de répondre aux exigences suivantes : - protéger le bassin portuaire de l'agitation de la houle, - optimiser la capacité actuelle du port de plaisance tout en conservant les activités et l'image traditionnelle du vieux port, - améliorer les conditions de travail des pêcheurs professionnels en créant un comptoir moderne de vente et de stockage des produits de la pêche et en regroupant leurs bateaux le long d'un quai spécifique, - recevoir des unités supplémentaires de moyenne plaisance allant de 11 m à 25 m, - créer une promenade piétonne en périphérie du port reliant la place Kennedy au quai Albert 1er, - réaménager l'esplanade Kennedy avec la création d'une darse capable de recevoir des unités de 12 m à 20 m, équipée d'infrastructures de qualité architecturale, dignes de la porte d'entrée littorale de Saint-Raphaël et de Fréjus Plage avec : *un comptoir de vente des produits de la pêche professionnelle,* *un parking souterrain à destination des usages du port,* *un parvis piétons ouvrant sur le bassin portuaire et le Cours Jean Bart,* *une terrasse panoramique en étage pouvant recevoir un commerce de type brasserie.* - rester dans l'emprise actuelle du périmètre portuaire, afin d'éliminer tout impact fonctionnel, environnemental et paysager, sur les plages de Fréjus, sur le milieu sous-marin et sur l'écoulement des eaux au débouché de la Garonne et du Pédégal. ***4) ANIMER ET QUALIFIER LA FAÇADE URBAINE LITTORALE DU CENTRE VILLE*** L'aménagement d'espaces publics de qualité, intégrant des modes doux, est également envisagé pour assurer une continuité piétonne paysagère et balnéaire entre le Vieux Port et le port de Santa Lucia.

PROTEGER ET TRANSMETTRE LE PATRIMOINE PAYSAGER

Rappel – constat du diagnostic	
Le patrimoine urbain et bâti de SAINT RAPHAEL est une composante majeure de l'image de la ville, héritière d'une architecture et de parcs paysagers de grande qualité dont la présence ne doit pas être remise en cause par les effets de la pression foncière et immobilière. Cet objectif de conservation traduit la volonté de prévenir toute banalisation ou standardisation du paysage urbain, menace potentielle des effets du renouvellement urbain. Dans ce cadre, trois volets d'actions sont inscrits au projet de développement durable communal.	
Objectif retenu	***Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable***
A) PROTEGER LES GRANDES PROPRIETES HISTORIQUES ***voir document Orientations d'Aménagement***	Les grandes villas et leurs parcs paysagers ont fait l'objet d'un recensement précis qui a permis de proposer un parti d'aménagement adapté à chacune d'entre elles. Ces mesures de protection concernent à la fois la villa et ses caractéristiques architecturales à protéger, en application notamment des dispositions issues de la loi Paysage (dispositions inscrites au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme) et les ensembles et indiv idus végétaux qu'il est nécessaire de repérer et préserver (palmeraies, olivaies, forêts de mimosas, grandes allées de platanes….). Les options de conservation ayant fixé la valeur patrimoniale de ces propriétés, des possibilités d'aménagement pour la construction future ont été ménagées sur les espaces moins remarquables qui feront l'objet de demandes d'autorisation d'urbanisme. Les propriétés concernées par ces mesures de conservation sont intégrées aux orientations générales de ce document (voir carte). Les fiches de présentation sont compilées dans le document d'orientation d'aménagement.
B) PRESERVER LES INDIVIDUS VEGETAUX REMARQUABLES	A la suite de la charte du Pin Parasol qui avait été annexée au Plan Local d'Urbanisme, la Commune étend les mesures de conservation pour d'autres individus végétaux (palmiers, grands résineux, platanes…) qui animent le cadre paysager de SAINT RAPHAËL. La charte du Pin Parasol et l'inventaire des individus végétaux remarquables sont exposés dans le document d'orientation d'aménagement.
C) CONSERVER LES CARACTERISTIQUES DE LA VILLE-JARDIN	Les caractéristiques pavillonnaires et arborées (lotissements sous pinèdes) des quartiers résidentiels de SAINT RAPHAEL doivent être protégées des phénomènes de densification et de renouvellement urbain qui affectent ces secteurs. Si la densification et la recomposition de la ville sur la ville trouvent leur place sur certains secteurs périphériques du centre-ville, la ville-jardin résidentielle, symbolisée par les quartiers de Boulouris, de Valescure, du Dramont, d'Agay, d'Anthéor et du Trayas, mérite d'être préservée pour la valeur paysagère et l'ambiance balnéaire qu'elle représente. En ce sens, le Plan Local d'Urbanisme doit prévenir une urbanisation trop lourde qui compromettrait la composition originale de ces secteurs.

PROMOUVOIR LA QUALITE DES ESPACES PUBLICS

Objectif retenu	***Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable***
	Le traitement des espaces publics de la frange littorale pourra ainsi faire l'objet d'une réflexion nouvelle où sera recherchée la continuité d'agglomération entre FREJUS et SAINT RAPHAËL à travers l'adoption d'un vocabulaire commun (mobilier urbain, matériaux de sols, signalétique) marquant l'unité site.

CHOISIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET SOLIDAIRE

Rappel – constat du diagnostic

L'attractivité de la commune, tant résidentielle que touristique, génère une tension immobilière qui contraint les trajectoires résidentielles d'une partie de la population dans leur stratégie d'accès au logement. Une adaptation de l'offre immobilière est rendue nécessaire pour la satisfaction des besoins des Raphaëlois en favorisant la création de logements pour actifs.

L'accroissement de ce segment du parc est aujourd'hui reconnue comme une condition de succès pour le développement des activités économiques sur la commune. La production de nouveaux logements au statut d'occupation diversifié est en ce sens devenu, aujourd'hui, un facteur de localisation économique stratégique.

Objectif retenu	***Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable***
A) RETENIR UN SCENARIO DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISE	Les scénarios de croissance élaborés dans le cadre du diagnostic territorial ont été examinés au regard des tendances constatées lors de la dernière décennie (entre 1999 et 2006 dates des derniers recensements). Les hypothèses de croissance démographique se situent entre 0,8 et 1,6 % par an (ce dernier taux étant celui observé sur la période 1999-2006), en considérant le taux de résidences secondaires (proche de 50% du parc de logements) qui obligent à prévoir une production de logements neufs plus conséquente pour répondre aux besoins de la population résidente. Si l'attractivité de SAINT RAPHAEL reste forte, sa capacité d'accueil se révèle désormais limitée et contrainte (estimée à 2 300 logements dans les opérations d'ensemble programmées et à 2 100 logements dans les secteurs résidentiels). En conséquence, la Commune retient les options de développement suivantes : - **un objectif de croissance démographique** de 1.2 % par an entre 2006 et 2010, puis 1% par an à l'horizon 2020, soit un **gain de population estimée à 6 200 habitants et un besoin en logements estimé à 3 100 logements,** **- la maîtrise de la capacité d'accueil** avec l'objectif de répondre prioritairement aux besoins d'habitat de la population locale (maîtrise de la production de résidences secondaires et effort porté sur la production de logements pour actifs), - **l'amélioration des secteurs urbanisés existants,** par la poursuite du renouvellement urbain sur certains quartiers périphériques au centre ville. **En matière de logement social,** la commune dispose en 2008 de 1334 logements dits sociaux (1223 collectifs et 92 individuels) dont 1315 appartiennent au parc public et 19 sont conventionnés par l'ANAH, ce qui représente 7,3% du parc de résidences principales sur la commune. La commune envisage dans le cadre des opérations programmées d'avoir recours aux servitudes de mixité sociale pour augmenter son parc de logements sociaux, notamment sur les sites et dans les quartiers suivants : - Boulevard Jean Dorat - Site de projet du secteur de l'Aspé (site faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement) - Boulevard Baudino (site faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement) - Petit Défends - Avenue Leclerc - Avenue Ampère - Rue Jules Ferry - Secteur d'Agay - Secteur du Dramont - Avenue de Magnolias - Boulevard Jean Moulin - Avenue Léo Lagrange - Bd de Provence - Bd d'Alsace

B) OPTER POUR UN DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE

1) AMELIORER L'URBANISATION EXISTANTE

La révision générale du P.L.U. confirme les opérations de requalification des secteurs proches du centre-ville en exposant les partis d'aménagement souhaités au moyen de plan-masse présentés dans le tome I du Document d'Orientations Particulières d'Aménagement (D.O.P.A.). :

- le secteur des Iscles où l'objectif est de finaliser l'îlot et d'assurer une organisation urbanistique et architecturale cohérente

2) COMPLETER L'ENVELOPPE URBANISEE

Le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération Fréjus/Saint-Raphaël identifie plusieurs secteurs pour la réalisation de nouveaux ensembles résidentiels pour satisfaire les besoins en logement des habitants. L'ensemble des sites repérés permette à la commune de disposer d'un potentiel en logements mobilisable à court et moyen terme de 1310 unités, soit 40 % des besoins à satisfaire dans le cadre d'opérations programmées :

- Le long du Boulevard Baudino (zone actuellement classée en UE dont la vocation sera modifiée en faveur du logement) entre le cimetière A.Karr et le Bd du Cerceron
- Secteur de Montrouge de part et d'autre du Bd Baudino (zones actuellement classées en 2AU – opérations faisant l'objet d'orientations particulières d'aménagement)
- Boulevard des Myrtes
- Secteur du Petit Défends

  La colline du Petit Défend est un secteur d'extension logique de la centralité urbaine.
  Enclave dans l'urbanisation existante, au contact des principales zones d'activité économique de la commune (CERCERON - EPSILON I et II)), ce secteur est destiné à accueillir un développement résidentiel majoritairement en collectif, au profit de populations actives, ainsi que les équipements, les espaces publics, les espaces verts et les services de proximité qui lui seront liés.
  L'urbanisation existante, réalisée au cours des quarante dernières années, devra être structurée et harmonisée avec les réalisations récentes (Parc Horizon – Florianes – Maison de retraite Sereneta…) et les projets à court terme.
  Un réseau de transport collectif et de modes doux de déplacement devront y être intégrés afin de faciliter les liens entre ce quartier d'habitat, les lieux d'activités, de services et de commerces situés sur sa périphérie, ainsi qu'avec la centralité urbaine de la ville.

- Avenue du Général Leclerc
- Boulevard Ampère
- Rue Jules Ferry
- Quartier du Dramont
- Rue Victor Hugo
- Avenue Jean Moulin, zone actuellement classée en UE dont la vocation sera modifiée en faveur du logement (opération faisant l'objet d'orientations particulières d'aménagement)
- Secteur de l'Aspé, à proximité du cimetière et de la zone d'activités Epsilon (opération faisant l'objet d'orientations particulières d'aménagement)
- Boulevard Jean Dorat
- Enfin, sur 2 sites potentiels sur le Boulevard du 8 Mai 1945.

3) PONDERER LA PLACE DE L'HABITAT TOURISTIQUE

Le P.L.U. privilégie un plus grand équilibre entre la production de logements permanents et de résidences secondaires. Dans cette perspective, la commune entend faciliter la reconversion du parc touristique en direction des logements permanents.

PASSER DU CENTRE VILLE AU CENTRE URBAIN

Rappel – constat du diagnostic

Le centre-ville présente une image de centralité forte recherchée par les habitants de l'agglomération et du bassin de vie de FREJUS - SAINT RAPHAËL. Cependant, le niveau d'équipement général, la qualité de l'appareil commercial et des équipements structurants …) apparaissent insuffisants.

Dans l'optique de prévenir les mécanismes d'évasion commerciale en direction des espaces de périphérie et afin d'accompagner le principe de redéploiement de la centralité, le nouveau projet d'urbanisme inscrit comme objectif l'élargissement du centre-ville.

Objectif retenu	***Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable***
A) CHANGER D'ECHELLE DE PROJET POUR LE CENTRE VILLE	Cette action s'inscrit dans la continuité du P.L.U. approuvé en 2005 qui programmait la restructuration de la première couronne du centre ville. La prédominance de la réalisation de programmes résidentiels, au détriment du commerce et du service, limite néanmoins les effets induits sur l'attractivité du cœur de la ville. A ce titre la Commune a procédé à une analyse plus fine des quartiers en renouvellement urbain notamment sur l'axe structurant Jean Moulin afin d'en faire un véritable boulevard urbain desservant les quartiers Ouest et un nouvel axe d'entrée dans le centre. Les principes de requalification sont explicités dans le tome I du Document d'Orientations Particulières d'Aménagement (D.O.P.A.). Il s'agit notamment de réaménager la voie et de modifier la vocation économique (zones destinée à l'activité qui doit évoluer vers une fonction résidentielle en partie Sud) pour un faire un véritable axe de développement urbain qualitatif. Les options de renouvellement urbain des secteurs périphériques Ouest du centre ville et en bordure de l'avenue du Général Leclerc sont cohérents avec le projet d'extension de la centralité de FREJUS sur le quartier des Sables, le long de l'avenue De Lattre de Tassigny. Ces deux avenues voient leur rôle d'axes centraux de l'agglomération renforcé.
B) REDONNER SA COHERENCE AU CENTRE	L'espace du centre ville comporte de nombreuses ruptures (voies SNCF, Garonne canalisée, axes routiers chargés) qui scindent l'ensemble en plusieurs unités insuffisamment desservies, sans liens entre elles. La création de nouveaux axes de liaisonnement (voies piétonnes, pistes cyclables, passerelles…) entre ces composantes participera à la recherche de cohérence et d'unité au centre ville, notamment : - le lien entre la vieille ville et le quartier haussmanien - la requalification du vieux port et sa bonne liaison avec les artères commerçantes de la vieille ville
C) FACILITER SON ACCESSIBILITE ET PROMOUVOIR DE NOUVEAUX MODES DE DEPLACEMENT	L'accessibilité au centre de SAINT RAPHAËL est devenue problématique en fonction du réseau de voirie insuffisant pour supporter la charge de trafic généré au moment de la saison estivale et des heures de pointe. La capacité de trafic du centre ville ayant été atteinte, voire dépassée, la Commune va mettre en œuvre des solutions alternatives au déplacement automobile. - en matérialisant les portes d'entrée du centre ville par de nouvelles infrastructures de stationnement venant s'ajouter au Parking Bonaparte : par l'extension du parking Cagnat et la réalisation du parking Victo Hugo (multiplexe), - en veillant à la mise en cohérence des offres ferrée et en transports en commun afin de promouvoir ces modes de déplacement dans l'agglomération, - en facilitant l'accès au centre par piste cyclable avec le réaménagement du boulevard Jean Moulin comprenant un axe sécurisé jusqu'au débouché du parc écrêteur du Peyron et son maillage avec la bande cyclable de Valescure.